



**S t R H**  
Wien

## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

StRH VI - 9/18

Maßnahmenbekanntgabe zu

MA 49, Sicherheitstechnische Prüfung von

Betriebseinrichtungen

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| Erledigung des Prüfungsberichtes .....  | 3  |
| Kurzfassung des Prüfungsberichtes .....   | 3  |
| Bericht der Magistratsabteilung 49 zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen ..... | 5  |
| Umsetzungsstand im Einzelnen .....  | 6  |
| Empfehlung Nr. 1 .....  | 6  |
| Empfehlung Nr. 2 .....  | 6  |
| Empfehlung Nr. 3 .....  | 7  |
| Empfehlung Nr. 4 .....  | 8  |
| Empfehlung Nr. 5 .....  | 8  |
| Empfehlung Nr. 6 .....  | 9  |
| Empfehlung Nr. 7 .....  | 9  |
| Empfehlung Nr. 8 .....  | 10 |

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| bzw. .... | beziehungsweise |
| etc. .... | et cetera       |
| EUR ..... | Euro            |
| Nr. ....  | Nummer          |
| z.B. .... | zum Beispiel    |

## **Erledigung des Prüfungsberichtes**

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog Betriebseinrichtungen sowie verpachtete Objekte der Magistratsabteilung 49 einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 9. Mai 2019 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 16. Mai 2019, Ausschusszahl 51/19 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

## **Kurzfassung des Prüfungsberichtes**

*Der Stadtrechnungshof Wien unterzog vier ausgewählte bauliche Objekte der Magistratsabteilung 49 einer sicherheitstechnischen Prüfung, wobei die Auswahl dieser nach den Kriterien einer möglichst unterschiedlichen Nutzung und einem möglichst unterschiedlichen Errichtungsjahr erfolgte.*

*Demzufolge wurde die Nikolaikapelle, das Forsthaus Pulverstampftor, beide im 13. Wiener Gemeindebezirk, die Ruinenvilla im Dehnepark im 14. Wiener Gemeindebezirk und die Reitsportanlage in der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf geprüft.*

*Es zeigte sich, dass die auf einem Hang stehende denkmalgeschützte Nikolaikapelle selbst nur geringe Schäden, die Böschung unterhalb des Bauwerkes aber Setzungen aufwies und Hangsicherungsmaßnahmen erforderlich erschienen.*

*Verbesserungspotenzial gab es bei der Dokumentation über den Begutachtungsumfang der von der Magistratsabteilung 49 durchgeführten Kontrollen sowie bei den Aufzeichnungen der aufgetretenen Mängel und deren Behebung.*

*Das Forsthaus Pulverstampftor stellte sich als ein, dem Alter entsprechend gut erhaltenes Bauwerk dar.*

*Die Ruinenvilla im Dehnepark zeigte sich als ein zum großen Teil bereits eingestürztes und baufälliges Bauwerk, an welchem bislang keine grundlegenden Sanierungsmaßnahmen getätigt wurden. Das Betreten dieses Objektes ist nur unter Gefährdung für*

*Leib und Leben möglich. Die Liegenschaft war eingezäunt und aufgrund eines Betretungsverbotes öffentlich nicht begehbar.*

*Ferner wiesen die in Auftrag gegebenen Planungen für Sanierungsprojekte erhebliche Mängel auf, da grundlegende Untersuchungen wie z.B. Boden- und Fundamentüberprüfungen noch nicht durchgeführt worden waren.*

*Die verpachtete Reitsportanlage Groß-Enzersdorf vermittelte, mit Ausnahme der über hundert Jahre alten Gebäude, einen ordnungsgemäßen und gepflegten Eindruck. Die alten Gebäude wiesen jedoch neben altersbedingten Baumängeln, größere Schäden, wie beispielsweise Mauerschäden, ein undichtes Dach, eine korrodierte Metallstiege und Mängel an der Ableitung von Wässern auf.*

*Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der verpachteten Anlage fehlte eine aktuelle Bauzustandsfeststellung als Vertragsgrundlage. Ferner zeigte sich, dass wiederkehrende Überprüfungen auf sicherheitsgefährdende Schäden unterblieben, Mängel und allfällige Schadensbehebungen nicht dokumentiert wurden.*

*Die gegenständliche Prüfung ergab, dass in der Magistratsabteilung 49 weiterhin Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bauzustandserhebung bzw. Dokumentation der von ihr verwalteten Objekte besteht.*

**Bericht der Magistratsabteilung 49 zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen**

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 8 Empfehlungen bekannt gegeben:

| Stand der Umsetzung der Empfehlungen | Anzahl | Anteil in % |
|--------------------------------------|--------|-------------|
| Umgesetzt                            | 4      | 50,0        |
| In Umsetzung                         | 3      | 37,5        |
| Geplant                              | -      | -           |
| Nicht geplant                        | 1      | 12,5        |

## **Umsetzungsstand im Einzelnen**

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

### **Empfehlung Nr. 1**

Es wären ehestens alle Schäden der Nikolaikapelle, insbesondere jene mit erheblichem Gefahrenpotenzial, zu beheben. Ferner wären regelmäßige Nivellementmessungen an der Nikolaikapelle und am anstehenden Gelände durch Fachkundige durchzuführen. Sämtliche im Zusammenhang stehende Überprüfungen und Behebungsmaßnahmen wären sodann in einem Bauwerksbuch zu dokumentieren.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Schäden wurden bzw. werden gerade behoben. Das Bauwerksbuch existiert teilweise in Form des Objektkatasters und wird künftig entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen geführt.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Es wurden sämtliche Schäden behoben. Des Weiteren wurden im Bereich der Scheitel der Fensterüberlager Glasspione gesetzt, um zu überprüfen, ob eine Verkippung des hangseitigen Kapellenteiles ausgeschlossen werden kann.

### **Empfehlung Nr. 2**

Es wären neben den Mängelfeststellungen auch die Mängelbehebungen bei allen Objekten der Magistratsabteilung 49, insbesondere beim Forsthaus Pulverstampftor, in einem Bauwerksbuch zu dokumentieren. Die geringfügigen Schäden wären zu beheben, um ein Voranschreiten von Schäden hintanzuhalten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Mängel werden derzeit behoben. Das Bauwerksbuch existiert teilweise in Form des Gebäudekatasters und wird künftig entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen geführt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Es wurden sämtliche Schäden behoben.

**Empfehlung Nr. 3**

Für den Fall, dass die Ruinenvilla Dehnepark einer Instandsetzung zugeführt werden soll, wären entsprechende Untersuchungen des Untergrundes bzw. der Fundierungen vornehmen zu lassen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Es wird in Kürze eine gemeinsame Begehung mit dem Bundesdenkmalamt und einem Statiker stattfinden, der Aufschluss über den Zustand des Mauerwerks bzw. dessen Standsicherheit bringen soll.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Am 10. April 2019 erfolgte eine Begehung mit einem Mitarbeiter des Bundesdenkmalamtes, einem Baumeister, einem Restaurator sowie einem Ziviltechniker. Die Fachbeteiligten waren sich einig, dass die Ruinenvilla auf einem Stein fundamentiert und nicht abrutschgefährdet sei, als auch dass das Kellergewölbe in einem statisch baulich einwandfreien Zustand und nicht einsturzgefährdet sei.

**Empfehlung Nr. 4**

Es wäre für die Ruinenvilla Dehnepark ein endgültiges bzw. langfristiges Konzept in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt zu erarbeiten, da die technische Abbruchreife des Objektes bereits erreicht wurde. Um eine allfällige Wiederzugänglichmachung zu erreichen, wäre ein Rückbau der einsturzgefährdenden Decken und Wände bzw. eine Verfüllung des Kellers analog zu einer Burgruine denkbar.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die weitere Vorgangsweise betreffend Ruinenvilla hängt vom Ergebnis der Begehung mit dem Bundesdenkmalamt und dem Statiker ab. Sobald dieses vorliegt, wird über die nächsten Schritte entschieden werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist nicht geplant.

Als Ziel der künftigen Maßnahmen wurden die Erhaltung des überlieferten Bestandes (Minimalintervention) und die Zugänglichmachung für die Öffentlichkeit definiert. Bei allen Maßnahmen sollen die historisch-ästhetischen Werte der Ruine berücksichtigt werden. Eine Grobkostenschätzung für eine reine Bestandserhaltung wurde mit mindestens 100.000,-- EUR netto erstellt. Diese Summe ist zur Bestandserhaltung einer Ruine nicht vertretbar. Ein Ansuchen um Unterstützung liegt beim Bundesdenkmalamt auf.

**Empfehlung Nr. 5**

Es wäre künftig bei Verpachtungen eine entsprechende Bauzustandsfeststellung durchzuführen und mit der Pächterin bzw. mit dem Pächter detailliert festzulegen, in welchem Zustand eine Anlage bzw. ein Bauwerk zu erhalten ist.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung betrifft hauptsächlich ältere Verträge und wird künftig bei allen neuen Verträgen lückenlos umgesetzt.



Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 6**

In Bezug auf die festgestellten Mängel an der Reitsportanlage in Groß-Enzersdorf wäre eine Klärung herbeizuführen, welche Mängel bereits im Zeitpunkt der Verpachtung bestanden und für welche Mängelbehebung die Verpächterin bzw. die Pächterin aufzukommen hat. Dies betrifft insbesondere die Mängel am Mauerwerk, am Gesims, an der Dachhaut, an der Metalltreppe etc.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die bestehenden Mängel werden derzeit von der Magistratsabteilung 49 behoben. Mit der Pächterin ist das Einvernehmen darüber hergestellt worden, für welche Bereiche der Bauwerke diese künftig verantwortlich ist.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Es konnten bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt sämtliche Schäden bis auf die Metalltreppe behoben werden.

**Empfehlung Nr. 7**

Der Magistratsabteilung 49 wurde empfohlen, regelmäßige Erhebungen entsprechend dem Leitfaden "Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit" an den verpachteten Objekten vorzunehmen, um zu gewährleisten, dass ein guter Bauzustand erhalten bleibt. Grundsätzlich wären festgestellte Mängel und deren Behebung zu dokumentieren.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wird künftig noch konsequenter umgesetzt, als sie bisher schon praktiziert wurde.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Es wurden bereits Begehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in geeigneter Form dokumentiert.

**Empfehlung Nr. 8**

Es wären sämtliche Objekte der Magistratsabteilung 49 durch Fachkundige gemäß dem Leitfaden "Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit" zu begehen, deren Ergebnisse zu dokumentieren und in weiterer Folge wäre ein Maßnahmenkatalog für Sanierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten zu erarbeiten. Ferner wären zur Umsetzung dieser Maßnahmen entsprechende Projekte bzw. ein übergeordnetes Programm auszuarbeiten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wird nach Maßgabe der vorhandenen Ressourcen schrittweise umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Es wurden bereits Begehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in geeigneter Form dokumentiert.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Dipl.-Ing. Dr. Michael Kaindl

Wien, im Jänner 2020